SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO : 01

CUADERNO : PRINCIPAL

SUMILLA : DEMANDA DE RETRACTO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE HUANCAYO

PAOLO ARAUJO AQUINO, identificado con DNI N° XXXX, con dirección domiciliaria en XXXXXXXX – Huancayo; con domicilio procesal en casilla electrónica N° XXXX y casilla postal N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Junín, a Usted respetuosamente digo:

I. NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS DEMANDADOS

La presente demanda se dirige en contra de:

- En calidad de enajenante se demanda a MARIO ARAUJO AQUINO, a quien se le deberá notificar en XXXXXXXX.
- En calidad de adquiriente del bien se demanda a MELANIE GUERRERO CUEVA, a quien se deberá notificar en XXXXXXXX del distrito de El Tambo – Huancayo

II. PETITORIO

Que, solicitando Tutela Jurisdiccional Efectiva e invocando interés, capacidad y legitimidad para obrar, interpongo **DEMANDA DE RETRACTO**, solicitando a su despacho se sirva disponer la subrogación del recurrente en el lugar de la adquiriente Melanie GUERRERO CUEVA y en todas las estipulaciones del contrato de dación en pago de fecha 05 de abril del 2019 celebrada con el demandado MARIO ARAUJO AQUINO, respecto de la porción indivisa consistente en el 50% de las acciones y derechos del bien inmueble Calle Mariscal Cáceres N° 330 del distrito de Huancayo, inscrito en la Partida Electrónica N° 45677 del Registro de la Propiedad Inmueble de Junín, en mérito a los siguientes fundamentos que paso a exponer:

III. FUNDAMENTOS DE HECHO:

PRIMERO: Que, con fecha 10 de abril del 2017, el retrayente y el señor MARIO ARAUJO AQUINO, adquirieron por compraventa el inmueble ubicado en la Calle Mariscal Cáceres N° 330 del distrito de Huancayo, en los términos a que se contrae el referido contrato, el mismo que se halla inscrito en la Partida Electrónica N° 45677 del Registro de la Propiedad Inmueble de Junín, encontrándose ambos respecto del bien adquirido, bajo régimen de copropiedad siendo iguales las cuotas del recurrente y del demandado, es decir, cada uno es propietario del 50% del bien inmueble.

SEGUNDO: Que, mi hermano MARIO ARAUJO AQUINO mantenía una deuda de veinte mil dólares americanos con la Señora Melanie GUERRERO CUEVA, por un contrato de Mutuo, que ambos celebraron por contrato elevado a Escritura Pública N° 2222 en la notaria del Notario Aleluya. Cabe precisar que el vencimiento para

el pago de la obligación era el día 02 de abril del 2019, con la que no cumplió el demandado.

TERCERO: Que, es por eso que el día 05 de abril del presente año, mi hermano MARIO ARAUJO AQUINO celebró con Melanie GUERRERO CUEVA, un contrato de Dación en Pago, elevado a Escritura Pública N° 9999 en la notaria del Notario Canchanya, a manera de extinguir la obligación antes mencionada en la cual MARIO ARAUJO AQUINO se obliga a dar como cancelación de pago por los veinte mil dólares americanos adeudados, sus derechos y acciones sobre el bien inmueble antes mencionado, contrato, el mismo que se halla inscrito en la Partida Electrónica N° 45677 del Registro de la Propiedad Inmueble de Junín.

CUARTO: Que, el día 07 de abril del 2019, me acerqué a las oficinas de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de Junín para obtener una copia literal de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la Calle Mariscal Cáceres N° 330 del distrito de Huancayo, para trámites de saneamiento de dicho bien, día en que tomo conocimiento de la dación en pago antes mencionada por lo que encontrándome dentro del plazo a que se refiere el art. 1597° del Código Civil, interpongo la presente demanda a fin de subrogarme en lugar de la Sra. Melanie GUERRERO CUEVA, toda vez que en ningún momento el demandado MARIO ARAUJO AQUINO me ha comunicado su deseo de dar en pago sus acciones y derechos, a fin de hacer uso de derecho de preferencia que por ley me corresponde.

QUINTO: Que, como el monto de la deuda contraída por mi copropietario era de ***veinte mil dólares americanos,*** suma por la cual dio en pago sus derechos sobre el bien inmueble antes

mencionado, procedí a depositar en el Banco de la Nación la suma de 21 mil dólares americanos, que incluye la prestación, los tributos y los gastos realizados por el adquirente.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

FUNDAMENTOS DE ORDEN SUSTANTIVO (CÓDIGO CIVIL):

- Fundo mi pretensión **en el art. 1593° del Código Civil** el cual regula que es precedente el retracto en la dación en pago, como he acreditado en mis fundamentos de hecho, MARIO ARAUJO AQUINO dio en cancelación de un mutuo sus acciones y derechos sobre el bien inmueble en copropiedad con el demandante.
- Amparo mi pretensión en el **inc. 2) del art. 1599 del Código Civil** que regula que es titular del derecho de retracto el copropietario en la venta a tercero de las porciones indivisas, ya que el bien que se pretende retractar estaba bajo el régimen de copropiedad, y fue dado en pago a un tercero, y siendo yo copropietario, soy titular del derecho de retracto.
- Amparo mi pretensión en **el art. 1597° del Código Civil** que otorga un plazo de 30 días naturales para el ejercicio del retracto a partir de la fecha del conocimiento del retrayente, siendo hoy 21 de abril del 2019, estoy aún dentro del plazo para ejercitar mi derecho a retracto.

FUNDAMENTOS DE ORDEN ADJETIVO (CÓDIGO PROCESAL CIVIL):

La presente demanda cumple con los requisitos exigidos en los art. 130, 424, y 425 del Código Procesal Civil, y además de acuerdo con el inciso primero del art. 486° del mismo cuerpo normativo.

V. MONTO DEL PETITORIO

Debido a la naturaleza de la pretensión no es cuantificable en dinero.

VI. VÍA PROCEDIMENTAL

A la presente demanda le corresponde la vía del PROCESO ABREVIADO, conforme lo establece el artículo 486° inciso 1) del Código Procesal Civil.

VII. MEDIOS PROBATORIOS

Que, a fin de probar los extremos de esta petición, acompañamos los siguientes medios probatorios:

1. Testimonio de la Escritura Pública de compra-venta, de fecha 10 de abril del 2017, con lo que acredito mi calidad de copropietario del bien sub-litis junto con mi hermano MARIO ARAUJO AQUINO.
2. Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Mutuo que contrajeron los demandados, por la suma de veinte mil dólares americanos, con lo que pruebo el monto por el que fue dada en pago la cuota de mi ex copropietario
3. Testimonio de la Escritura Pública de dación en pago en fecha 05 de abril del presente año, celebrado entre MARIO ARAUJO AQUINO y Melanie GUERRERO CUEVA, con la cual acredito la transferencia de la cuota ideal que le correspondía a mi copropietario.
4. Copia literal de dominio sobre el inmueble ubicado en la Calle Mariscal Cáceres N° 211 del distrito de Huancayo, de

fecha 07 de abril del 2019 con el que demuestro la fecha en que tomé conocimiento de la dación en pago.

VIII. ANEXOS

1.A. Copia del DNI del recurrente

1.B. Testimonio de la Escritura Pública de compra-venta de fecha 10 de abril del 2017

1.C. Testimonio de la Escritura Pública del Contrato de Mutuo que celebraron los demandados

1.D. Testimonio de la Escritura Pública de dación de pago, de fecha 05 de abril del 2019

1.E. Certificado de depósito en el Banco de la Nación por 21 mil dólares americanos que incluyen el monto de la dación en pago, los tributos y los gastos por el adquirente

1.F. Comprobante de pago de la tasa judicial correspondiente.

POR TANTO:

A Usted Señor Juez sírvase admitir la presente demanda, otorgándole el trámite que le corresponde, y en su oportunidad declararla FUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS.

Huancayo,